BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GERLHAUSENER STRASSE"

ORTSTEIL OBERAPPERSDORF

M.1: 500

GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING

ENTWURF 18.12.2007
GEÄNDERT: 08.04.2008
29.07.2008

Max Riegler
Erster Bürgermeister

A. Schneider

VERFASSER DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.ING. (FH) ALBERT SCHNEIDER
WOLFRAMSTR. 14 85395 BILLINGSDORF
TEL.08168/963033 FAX 08168/963034

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Zolling, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132), zuletzt geändert am 22.April 1993 (BGBL. I S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.1.2 (12.00 / 10.0) Baugrenze mit Vermaßung

2.1.3 (Ga 6.00 / 6.00) Umgrenzung von Flächen für Garagen = Ga mit Vermaßung

2.1.4 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

2.1.5 Straßenbegrenzungslinie

2.1.6 (5.00) öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

2.1.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.1.8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung (z. B. WA)	max. Geschossflächenzahl GFZ (z. B. 0,5)
max. Wandhöhe (z. B. 4,00 m)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z. B. II)
Bauweise (z. B. E)	Dachneigung (z. B. 38° - 43°)

GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Parzellen-nummer	Flächengröße ca. in qm	Höhenfestlegung in Meter NN bezogen auf OK fertiger Fußboden Erdgeschoss / Haus	Garage	zulässige Wohneinheiten
1	427,67	496,00	495,85	2
2	432,84	496,00	495,85	2
3	417,78	495,90	495,75	2
4	419,55	495,80	495,65	2
5	467,16	495,90	495,75	2
6	479,63	495,25	495,20	2
7	671,35	494,90	494,75	2
8	550,20	494,65	494,50	2
9	494,35	494.35	494,95	1
10	300,63	494,35	494,35	1
11	390,55	495,30	494,35	1

Parzellen-nummer	maximal zulässige Grundfläche in m² für:			
	Wohngebäude	Garage	Garagen-zufahrten	Neben-anlagen
1	104,65	42,00	60,00	16,00
2	106,95	42,00	60,00	16,00
3	103,50	42,00	30,00	16,00
4	103,50	42,00	35,00	16,00
5	116,40	42,00	45,00	16,00
6	119,40	36,60	45,00	16,00
7	120,00	42,00	60,00	16,00
8	120,00	42,00	55,00	16,00
9	80,00	42,00	45,00	16,00
10	75,00	36,00	31,00	16,00
11	93,50	36,00	50,00	16,00



2.1.9 Höhenkoten in Meter ü. NN der geplanten Straßenachse

2.1.10 ▼ Einfahrt

2.1.11 ←→ Firstrichtung der zu planenden Garagen bei Satteldächern

2.1.12 R Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltemulde), naturnah zu gestalten

2.1.13 L L mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 Grundstücksgrenze

2.2.2 vorgeschlagene neue Grundstücksteilung

2.2.3 172 Flurnummer

2.2.4 z.B. 8 vorläufige Teilgrundstücksnummer

2.2.5 Altbebauung (Wohngebäude)

2.2.6 Anbauverbotszone gemäß Art.23 Abs. 1 BayStrWG

2.2.7 St mögliche Anordnung nachzuweisender Stellplätze bei Schaffung von zwei Wohneinheiten

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN FÜR HINWEISE NACHRICHTLICHER ÜBERNAHMEN

2.3.1 494,00 Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

2.3.2 Böschung

2.4.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.4.1 Maß der baulichen Nutzung

2.4.1.1 Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden (siehe Nutzungsschablone) wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Eingangsbereich bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut. Wo zulässige Wandhöhen bis 6,00 m festgesetzt sind, ist eine Überschreitung bis zu 0,20m bei Aufdachdämmung zulässig, nachweislich der erforderlichen Mehrhöhe gegenüber einem konventionellen Dachaufbau mit Zwischensparrendämmung. Der Geländeanschluss am Kellergeschoss darf max. 50 cm unter der Unterkante der Kellerdecke liegen. Ausgenommen sind hiervon die Gebäude auf den Parzellen 7 und 8.

2.4.1.2 Die zulässige Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut nicht übersteigen.

2.4.1.3 Je Einzelgebäude sind mit Ausnahme der Parzelle 11 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte und auf der Parzelle 11 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2.4.2 Bauweise

2.4.2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.4.3.1 Die einzuhaltenden Abstände der Hauptbaukörper zu Grundstücksgrenzen (Abstandsflächen) sind gemäß den dargestellten Baugrenzen aus dem Plan herauszumessen.

2.4.3.2 Werden an Stelle von Garagen nur überdachte Stellplätze errichtet, so sind diese nur innerhalb der Umgrenzung für Garagen zulässig.

2.4.3.3 Garagenzufahrten und nachzuweisende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.

2.4.3.4 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 qm Gesamtnutzfläche zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.4.4 Äußere Gestaltung

2.4.4.1 Dächer der Wohngebäude:

Dachform:	Symmetrisches Satteldach (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachneigung:	gemäß Nutzungsschablone 38°-43° oder 23°-27° oder 35°-40° (soweit zulässig, sind Dachaufbauten hiervon ausgenommen)
Dachaufbauten:	Auf Dächern mit Neigungen von 23°bis 27° sind Dachaufbauten unzulässig.
Dachdeckung:	Dachziegel naturrot oder Betondachsteine naturrot (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)

2.4.4.2 Dächer der Garagen:

Dachform:	Satteldach, symmetrisch oder Gründach
Dachneigung:	bei Satteldach nicht steiler als das zugehörige Hauptgebäude, bei Gründach 0 - 5 Grad

Dachdeckung: Dachziegel naturrot oder Betondachsteine naturrot

2.4.4.3 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassaden in Material einheitlich zu gestalten.
Für Doppelgaragen und Garagen als Grenzanbau ist eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung vorgeschrieben.

2.4.4.4 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Pro Wohngebäude ist jedoch als Vorsprung entweder ein Wintergarten oder ein Erker zulässig.

2.4.4.5 Wintergärten sind bei Einfamilienhäusern bis zu einer Breite von ⅓ der Hauslänge bzw. der Hausbreite und bei Doppelhaushälften bis zu einer Breite von ½ der Hauslänge bzw. der Hausbreite zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Wintergärten sind nur mit einer max. Tiefe von 3,50 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig. Die Höhe darf dabei die Unterkante der Traufe nicht überschreiten. Unter Wintergärten sind von transparenten Glasfassaden und Glasdächern geprägte Vorbauten zu verstehen.

2.4.4.6 Erker sind nur eingeschossig und bis zu einer Breite von ⅓ der Hauslänge bzw. der Hausbreite zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei Erkern über die Gebäudeecke ist eine äußere Abwicklung von bis zu 6,00 m zulässig.

2.4.4.7 Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,50 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben und Traufgiebel) darf ⅓ der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten.

2.4.4.8 Dachvorsprünge an Giebel und Traufe sind bis zu 60 cm über die Außenwand hinaus zulässig.

2.4.4.9 Die Außenwände sind ortsüblich glatt zu verputzen oder einheitlich mit Holz zu gestalten.

2.4.5 Einfriedungen

2.4.5.1 Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 120 cm über Fahrbahn zulässig, in freizuhaltenden Sichtfeldern jedoch nur max. 80 cm über Fahrbahnhöhe. Es dürfen keine grellen Farbanstriche verwendet werden. Zaunsockel sind unzulässig.

2.4.5.2 Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 100 cm zulässig.
Entlang der Grenzen an Straßen und zur freien Landschaft sind horizontale Grenzabstände von mindestens 80 cm Abstand einzuhalten.

2.4.5.3 Die Geländeschnitte Nr. 1 - 6 auf den Plänen Nr. 2 und 3, Maßstab 1 : 200 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.5.2 Wasserversorgung und Entwässerung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
Im Bebauungsplangebiet ist möglicherweise mit Schicht- bzw. mit Hangwasser zu rechnen. Die geplanten Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

2.5.3 Stromversorgung
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

2.5.4 Brandschutz
Das Hydrantennetz ist nach den Tech. Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg).

2.5.5 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.5.6 Wintergärten
Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

2.5.7 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

2.5.8 In den Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

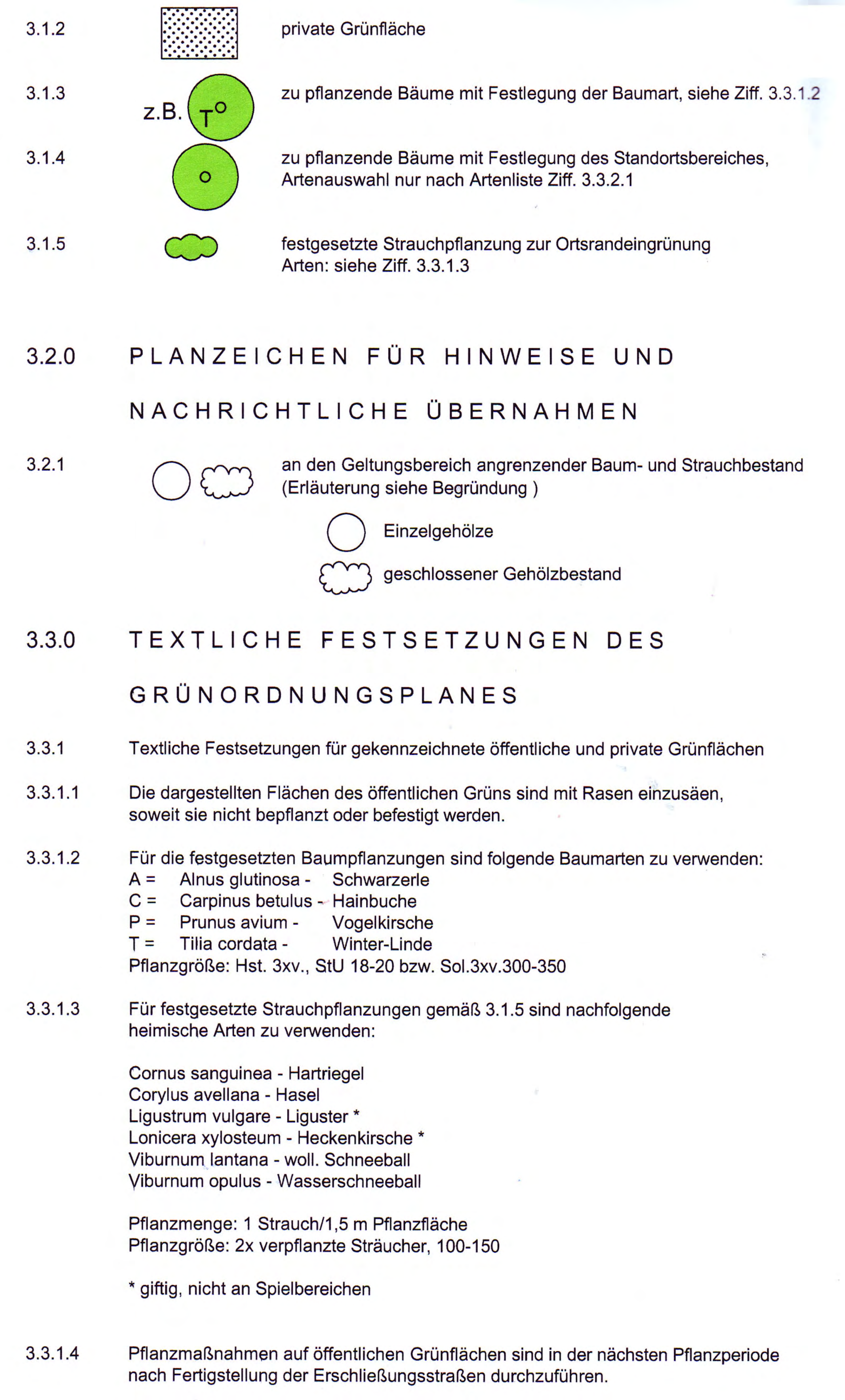
2.5.9 Es wird empfohlen, zur Schonung der Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen, Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFREIV) vom 01. Januar 2000 zu beachten. Die Einleitung des Oberflächenwassers in Gartenteiche ist möglich.

2.5.10 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art.23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftsfahrers nicht gestört wird.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1  öffentliche Grünfläche



3.1.2 private Grünfläche

3.1.3 z.B. T zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.1.2

3.1.4 zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortsbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.3.2.1

3.1.5 festgesetzte Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung
Arten: siehe Ziff. 3.3.1.3

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.2.1 an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Strauchbestand (Erläuterung siehe Begründung)

Einzelgehölze

geschlossener Gehölzbestand

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 Textliche Festsetzungen für gekennzeichnete öffentliche und private Grünflächen

3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.

3.3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:
A = Alnus glutinosa - Schwarzerle
C = Carpinus betulus - Hainbuche
P = Prunus avium - Vogelkirsche
T = Tilia cordata - Winter-Linde
Pflanzgröße: Hst. 3xv., StU 18-20 bzw. Sol.3xv.300-350

3.3.1.3 Für festgesetzte Strauchpflanzungen gemäß 3.1.5 sind nachfolgende heimische Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster *
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche *
Viburnum lantana - woll. Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/1,5 m Pflanzfläche
Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 100-150

* giftig, nicht an Spielbereichen

3.3.1.4 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

3.3.1.5 Während der Herstellung der Rückhaltemulde sind zum Schutz der angrenzenden Heckenbestände im Abstand von mindestens 1,5 m zu den Gehölzen bzw. der Kronentraufe Bauzäune zu errichten.

3.3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.3.2.1 Baumpflanzungen
Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume (Ziff.3.1.4) sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere
Tilia cor. 'Greenspire' - Stadtlinde

Pflanzgrößen: Hochstämme StU 14 -16 cm bzw. Sol. 300-350,

Außerdem sind anrechenbar:
Hoch-und Halbstämme von Obstgehölzen StU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.2.2 Strauchpflanzungen
Es ist mindestens die Hälfte der Länge der Einfriedungen zu hinterpflanzen, die an die öffentlichen Straßen und Wege angrenzen.
Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten). Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. Es sind hierfür Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.
Bereits verbindlich festgesetzte Strauchpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Ribes alp. Schmidt, Spiraea arguta, Spiraea vanhouttai.
Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden.

3.3.2.3 Pflanzfrist
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

3.3.2.4 Rodungs- und Fällungsverbot
In der Zeit von 1. März bis 30. September jeden Jahres sind Rodungen und Fällungen von Gehölzen unzulässig.

3.3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Auf jedem Baugrundstück ist ein für den Gartenrotschwanz geeigneter Nistkasten anzubringen.

3.4.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

3.4.1 Die festgesetzten Pflanzgebote stellen eine Mindestanforderung dar.
Weitere Pflanzmaßnahmen sowie das Anbringen weiterer Nistkästen für Garten- und Gebäudebrüter sind erwünscht.